

# "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement"

Initiative populaire de

l'Association suisse des propriétaires fonciers APF

Votation du 17 juin 2012

Argumentaire



## **Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement – OUI: un argumentaire résumé**

### **Pour les classes moyennes**

Pour acquérir un logement en Suisse, il faut disposer de suffisamment de fonds propres. L'initiative populaire "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" permet surtout aux classes moyennes d'épargner plus facilement des fonds propres. Les expériences faites dans le canton de Bâle-Campagne, le seul à avoir introduit le système de l'épargne-logement, prouvent que cette facilité profite surtout aux classes moyennes. 71% des habitants de ce canton, qui recourent à l'épargne logement, ont un revenu imposable inférieur 100 000 francs. Extrapolé à la Suisse, cette proportion signifie qu'environ 1,2 million de ménages font partie du groupe-cible de l'initiative lancée par l'Association suisse des propriétaires fonciers (APF).

Donc: accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement – OUI

### **Pour les familles**

Cette initiative profite avant tout aux familles avec enfants. Grâce à cette forme d'épargne libérée d'impôt, les ménages peuvent se construire un avenir sûr dans leur propre logement sans pour autant mettre à contribution leur prévoyance vieillesse. L'âge moyen des personnes recourant à l'épargne-logement est de 42 ans.

Donc: accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement – OUI

### **Pour les locataires**

La possession du logement procure un sentiment de sécurité, de protection et de satisfaction. Environ 80% des Suissesses et des Suisses aimeraient bien habiter dans leurs propres murs. Or, 39% seulement d'entre eux sont propriétaires fonciers, la proportion la plus basse d'Europe. C'est précisément ce que cette initiative pourrait changer. La déduction fiscale n'étant admise que pour la première acquisition d'un logement à l'usage de son propriétaire, seuls les locataires profitent de cette initiative.

Donc: accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement – OUI

### **Pour les arts et métiers**

L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" apporte du travail supplémentaire aux arts et métiers et crée donc des emplois en Suisse. Une étude récente part d'un volume supplémentaire de commandes de l'ordre d'un demi-milliard de francs généré chaque année par cette initiative. Environ 5000 nouveaux emplois seraient créés. L'Etat en profite aussi en fin de compte, car cette activité produira des recettes fiscales supplémentaires à tous les niveaux.

Donc: accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement – OUI

## **L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" en bref**

### **Plus nécessaire que jamais! Oui à l'épargne-logement pour accéder à la propriété!**

Le 11 mars 2012, le souverain suisse s'est prononcé sur l'initiative "épargne-logement" de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement. 44% des Suissesses et des Suisses l'ont soutenue. Un résultat remarquable compte tenu de l'opposition du Conseil fédéral, des cantons et de la majorité des médias à ce projet. L'initiative "épargne-logement" rejetée s'inspirait cependant trop du système appliqué à Bâle-Campagne. Présentée le 17 juin 2012 au peuple, l'initiative de l'APF est plus réfléchie et plus modérée. Elle se limite à l'essentiel. La déduction maximale pour l'épargne-logement n'est plus de 15 000 francs, mais elle est fixée à 10 000 au maximum par personne et par an. C'est un fait: l'initiative APF favorise les classes moyennes et les jeunes familles avec enfants. Le Parlement aussi s'est rendu compte que l'initiative APF était plus pertinente. Le soutien obtenu par cette proposition au Parlement était nettement plus fort que celui accordée à l'initiative "épargne-logement" rejetée par le peuple. Au Conseil national, l'initiative APF a même obtenu une majorité de deux tiers. L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" est de surcroît valable dans toute la Suisse et elle est compatible avec l'harmonisation fiscale.

La voie est libre pour une proposition équitable qui aidera de nombreuses personnes à acquérir un logement pour leur propre usage. La devise pour le 17 juin 2012 est donc claire: OUI à l'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement".

### **Un sentiment de sécurité et protection dans son propre logement**

La possession du logement procure un sentiment de sécurité, de protection et de satisfaction. La grande majorité des Suissesses et des Suisses aimeraient bien habiter dans leurs propres murs. Selon un sondage représentatif, 76% des citoyennes et des citoyens rêvent de posséder un appartement ou une maison. Ce rêve se heurte le plus souvent à un manque de fonds propres. En comparaison européenne, la Suisse affiche un taux de propriété immobilière extrêmement bas avec seulement 39%. L'épargne-logement offre la chance d'accroître cette proportion puisque 1,2 million de ménages appartiennent au groupe-cible de l'initiative.

### **L'accession à la propriété du logement n'est pas encouragée**

Bien que l'encouragement de l'accession à la propriété du logement soit inscrit dans la Constitution fédérale depuis 1972, ce mandat n'a pas été véritablement exécuté jusqu'à ce jour. C'est précisément à ce niveau qu'intervient l'initiative de l'APF Suisse. L'introduction de l'épargne-logement comblerait cette lacune. Durant dix ans au plus, il serait permis de déduire au maximum 10 000 francs par an du revenu imposable. Le capital épargné et les intérêts qu'il rapporte seraient libérés de l'impôt sur le revenu et sur la fortune pendant la durée de l'épargne-logement. Bien entendu, il serait aussi possible d'économiser des montants plus petits tout en profitant de la déduction fiscale.

Le Conseil fédéral rejette l'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" sous le prétexte qu'il est aujourd'hui déjà possible de prélever de manière anticipée le capital vieillesse des piliers 2 et 3a. Or, ces prélèvements réduisent considérablement la future rente de vieillesse. Il n'est pas correct d'opposer l'encouragement à l'accession à la propriété du logement et la prévoyance vieillesse. Il s'agit de deux mandats constitutionnels distincts. On a aussi appris récemment que le Conseil fédéral avait l'intention de restreindre la possibilité de recourir aux avoirs de vieillesse pour financer un logement. Ce moyen aujourd'hui souvent utilisé pour acquérir un appartement ou une maison risque donc de disparaître. Dans ces conditions, l'épargne-logement est d'autant plus

importante, faute de quoi il sera encore plus difficile qu'aujourd'hui de devenir propriétaire de son logement.

### **Bonnes expériences**

Vingt années d'expériences faites avec l'épargne-logement dans le canton de Bâle-Campagne confirment l'utilité et l'efficacité de ce système. L'épargne-logement y rencontre un succès total et le peuple de ce canton a d'ailleurs aussi accepté l'initiative qui lui était soumise le 12 mars 2012. L'initiative de l'APF Suisse permettra à l'épargne-logement de s'imposer dans tout le pays et permettra surtout aux jeunes locataires d'économiser de l'argent pour devenir propriétaires de leurs quatre murs.

### **L'initiative aide surtout les classes moyennes**

Les expériences faites dans le canton de Bâle-Campagne confirment que l'épargne-logement profite surtout aux revenus moyens. 71% des épargnants en vue de l'acquisition d'un logement disposent d'un revenu inférieur à 100 000 francs. La plupart des ménages bénéficiant d'un revenu élevé sont déjà propriétaires de leur logement et ne profitent donc pas de ce système qui est explicitement réservé à la première acquisition d'un logement à usage personnel. Dans le rapport de la commission compétente du Conseil des Etats, il est d'ailleurs relevé expressément que l'épargne-logement ne peut guère considérée comme un instrument servant uniquement à réduire la charge fiscale.

### **L'initiative est utile à l'économie**

L'épargne-logement est utile à la bonne marche de l'économie. L'initiative APF génère dans les branches liées au bâtiment une augmentation de la création de valeurs, elle anime la conjoncture et assure des emplois. Une étude récente part d'un volume supplémentaire et récurrent de commandes d'environ un demi-milliard de francs par an et de la création d'environ 5000 nouveaux emplois. Ces activités économiques procureront à l'Etat, avec un décalage de quelques années, des recettes fiscales supplémentaires. L'épargne-logement est donc aussi positif pour la caisse de l'Etat. L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" incite les gens à économiser, ce qui est un résultat positif du point de vue économique et social. Le capital économisé permet aussi d'acheter des propriétés immobilières existantes, si bien qu'il ne conduit pas forcément à des constructions nouvelles.

## Table des matières

Plus nécessaire que jamais! Oui à la propriété du logement!.....	6
1. Soutenir les classes moyennes .....	7
2. Plus de sécurité .....	8
3. Soutenir les arts et métiers .....	11
Questions / Réponses.....	13
Annexe.....	17
Initiative populaire fédérale.....	17

## **Plus nécessaire que jamais! Oui à la propriété du logement!**

Le 11 mars 2012 le souverain helvétique s'est prononcé sur l'initiative "épargne-logement" de la Société suisse pour l'épargne-logement (Bâle-Campagne). 44% des Suissesses et des Suisses ont soutenu ce projet. Compte tenu de l'opposition des médias, du Conseil fédéral et des gouvernements cantonaux, ce résultat est remarquable. Cette initiative s'est cependant trop inspirée des conditions prévalant dans le canton de Bâle-Campagne.

L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" de l'APF Suisse est plus réfléchie et plus modérée. Elle se limite à l'essentiel. La déduction maximale pour l'épargne-logement n'est plus de 15'000 francs, mais elle est fixée à 10 000 francs au maximum par personne et par an. L'initiative APF favorise les classes moyennes et les jeunes familles avec enfants.

Le Parlement aussi s'est rendu compte que l'initiative APF était plus pertinente. Le soutien obtenu par cette proposition au Parlement (62% de oui au Conseil national) était nettement plus élevé que celui accordée à l'initiative "épargne-logement" rejetée par le peuple. Des majorités de près de deux tiers sont rares au Parlement. Le Conseil des Etats s'y est opposé de justesse. L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" est de surcroît valable dans toute la Suisse et elle est compatible avec l'harmonisation fiscale

Le principal objectif des auteurs de l'initiative est d'offrir à de larges couches de la population un accès à la propriété du logement et d'accroître ainsi la proportion de propriétaires de leur logement qui est excessivement basse en Suisse. Il faut qu'en Suisse aussi un maximum de citoyennes et de citoyens aient les moyens d'acheter un logement à leur propre usage. Soutenir ce type de propriété foncière, c'est aussi soutenir les familles et les jeunes gens. La propriété du logement apporte un sentiment de sécurité et de protection et permet de concevoir librement l'espace de vie personnel.

La voie est libre pour une proposition équitable qui aidera de nombreuses personnes à acquérir un logement pour leur propre usage. La devise pour le 17 juin 2012 est donc claire: OUI à l'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement".

### **Les points forts de l'initiative APF "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement":**

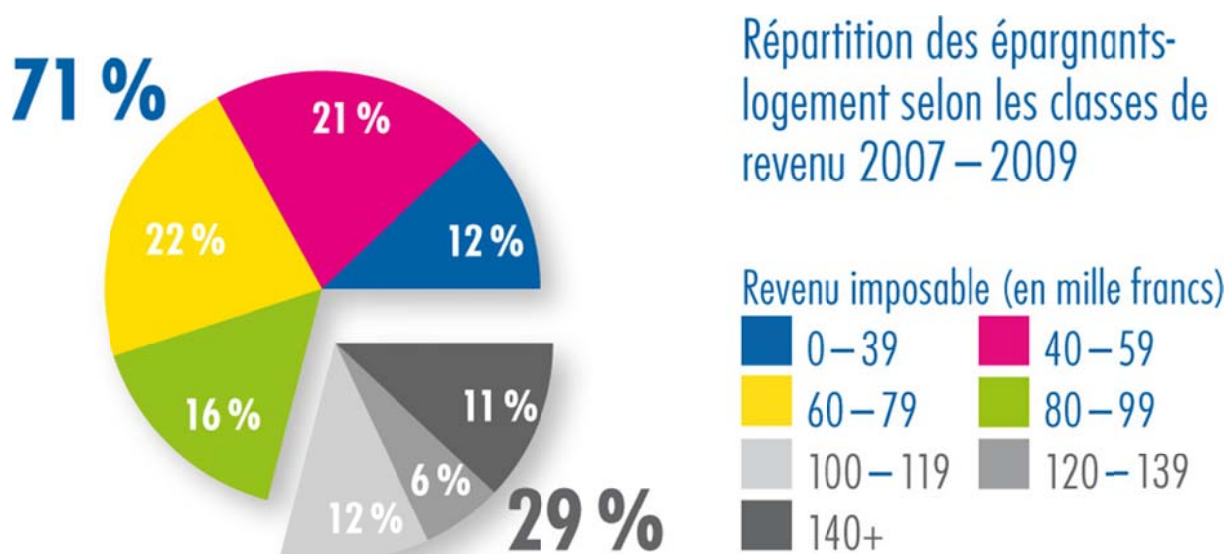
- la Confédération et les cantons ont l'obligation d'introduire l'épargne-logement pour la première acquisition d'un logement à usage personnel
- déduction maximale de 10'000 francs par an (couples: 20 000 francs)
- le capital épargné et les intérêts sont exemptés de l'impôt sur la fortune et le revenu
- durée maximale de la déduction: 10 ans
- suspension de l'imposition si le contribuable achète un logement à son propre usage

## 1. Soutenir les classes moyennes

### a) L'épargne-logement profite aux revenus moyens

Cette initiative s'adresse aux classes moyennes. Les faits sont évidents. Le canton de Bâle-Campagne a introduit l'épargne-logement il y a vingt ans déjà. Les expériences faites dans ce canton confirment que ce système profite aux classes moyennes. Le revenu moyen imposable d'un épargnant-logement de Bâle-Campagne est de 56 000 francs. 71% des épargnants-logement y disposent d'un revenu imposable de moins de 100 000 francs par an (étude Rütter & Partner/pom+, 2012). Grâce au modèle d'épargne-logement de l'APF Suisse, le rêve de posséder un appartement ou une maison peut devenir réalité pour de larges couches de la population.

Le graphique ci-dessous indique la répartition des épargnants-logement en fonction des classes de revenu. Il en ressort que l'épargne logement profite surtout aux classes moyennes.



Source: administration fiscale BL

### b) L'épargne-logement n'est pas une échappatoire fiscale pour les riches

Au niveau des revenus très élevés, il n'y a quasiment plus de différence fiscale entre les personnes pratiquant l'épargne-logement et les autres contribuables. C'est ce qui ressort du rapport demandé par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (24 janvier 2011). En outre, la majorité des ménages bénéficiant d'un revenu élevé ont déjà acheté un logement et ne peuvent donc plus profiter de l'épargne-logement. L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" n'est donc pas un "cadeau aux riches".

Le rapport mentionné plus haut, qui avait été demandé concernant le contreprojet entre-temps rejeté, relève expressément que l'épargne-logement n'incite guère à l'optimisation fiscale. C'est dire clairement que ce projet n'offre pas de privilèges fiscaux à des personnes qui n'en ont pas besoin. En revanche, lesdits "ménages-seuils", qui, faute de l'épargne-logement, ne peuvent pas acquérir un logement ou doivent attendre longtemps avant de pouvoir en acheter un, profitent de ce modèle. 1,2 million de ménages suisses font partie du groupe-cible de l'initiative APF.

Comme d'autres instruments de promotion, l'épargne-logement générera des effets d'aubaine qui ne réduisent cependant pas l'utilité de ce modèle. Cette initiative s'adresse aux classes moyennes en les aidant à réaliser leur rêve d'habiter dans leurs propres murs. Il faut rappeler que le montant

déductible est limité à 10 000 francs. Il est aussi possible d'économiser moins tout en profitant de l'épargne-logement.

### c) Les familles profitent

Surtout les familles avec enfants profitent de l'initiative. C'est ce que montre une étude actuelle de l'épargne-logement du canton de Bâle-Campagne : 44% des épargnants sont des jeunes familles avec enfants. La moyenne d'âge des épargnants se situe à 42 ans. Grâce à cette épargne libre d'impôts, les familles peuvent se construire un avenir sûr sous leur propre toit sans que cela nuise à leur retraite.

## 2. Plus de sécurité

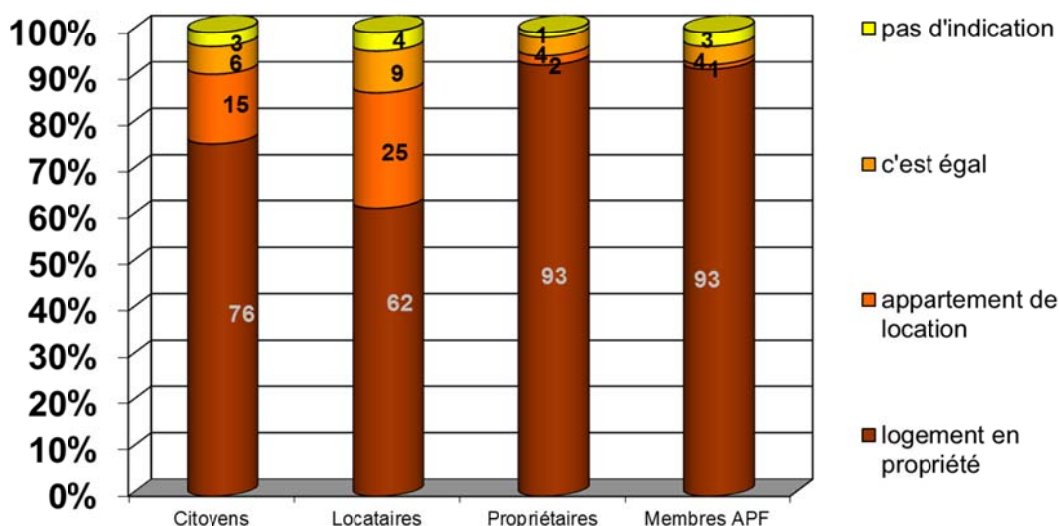
### a) Un souhait important de la population suisse

La possession de son logement confère un sentiment de sécurité et de protection et accroît la satisfaction personnelle. Une enquête de la Haute école spécialisée de Lucerne et un sondage de l'Office fédéral de la statistique confirment que les propriétaires de leur logement sont plus satisfaits et se sentent plus en sécurité que les locataires.

Selon un sondage de gfs.Bern de 2005, 76% des citoyens suisses souhaitent habiter dans leurs propres murs. Ce même souhait est exprimé par la grande majorité des locataires (62%). Et les personnes qui possèdent déjà leur logement ne souhaitent pas redevenir locataires.

La grande majorité des Suissesses et des Suisses souhaitent donc vivre dans leur propre appartement ou maison. Mais ce rêve se heurte souvent au manque de moyens financiers. C'est pour cette raison que l'APF Suisse a lancé son initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement". Son objectif est d'aider la population suisse à réaliser le rêve de la propriété du logement. Il faut que la propriété foncière devienne en Suisse accessible à un maximum de citoyennes et de citoyens.

### «Préfériez-vous vivre dans vos murs ou dans un appartement de location?»

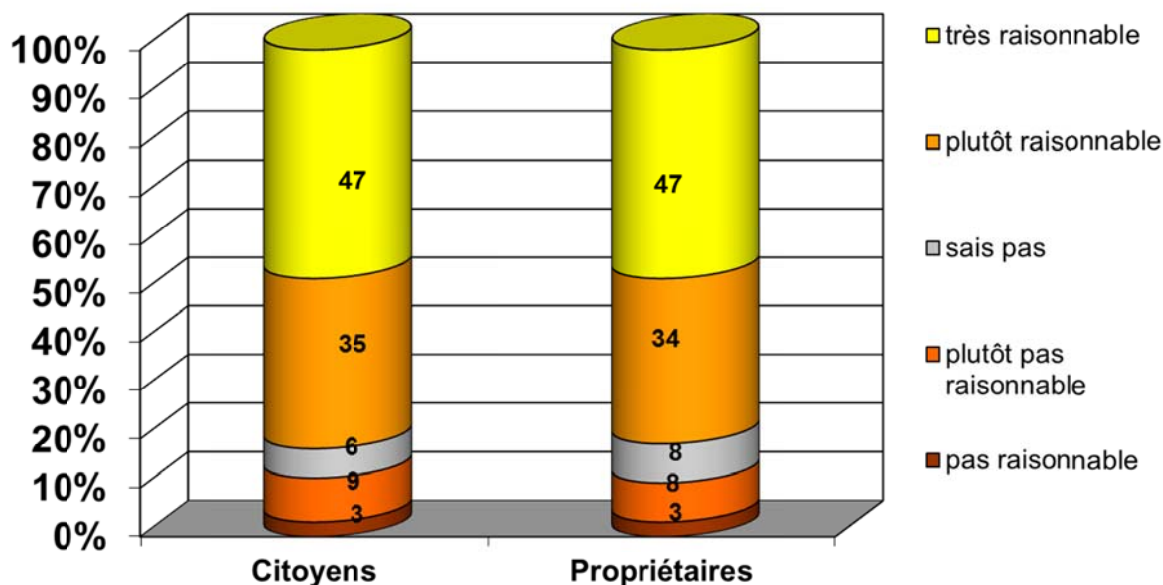


Source: sondage gfs.Bern, nouvelle conception de la valeur locative, 2005



L'institut gfs.Bern a interrogé des citoyennes et citoyens quant à leur opinion sur l'épargne-logement. 82% des sujets interpellés ont exprimé leur intérêt pour ce modèle. 65% estiment que l'introduction de l'épargne-logement justifie des pertes fiscales. Ces résultats prouvent à l'évidence que l'encouragement de l'accession à la propriété du logement par des mesures fiscales répond à un réel besoin de la population. L'APF Suisse a donc décidé de saisir cette thématique et de lancer une initiative instituant l'épargne-logement dans toute la Suisse.

### Attitude par rapport à l'épargne logement



Source: sondage gfs.Bern, recherche de solutions modérées, 2005

En cas d'acceptation de l'initiative APF, les épargnants-logement peuvent déduire de leur revenu imposable 10 000 francs au maximum par an (20 000 fr. pour les couples) durant 10 ans au plus. Le rêve d'habiter un jour dans ses propres murs peut ainsi devenir réalité pour beaucoup de gens. Aujourd'hui déjà, de nombreuses personnes économisent dans le but d'acheter une maison ou un appartement. Mais cette épargne est soumise à impôt. L'objectif de l'initiative est de libérer de l'impôt sur le revenu et la fortune les économies (et leurs intérêts) réalisées pour la première acquisition d'un logement à usage personnel. Si l'argent mis de côté n'est pas utilisé à cette fin, il sera imposé après coup. C'est dire que l'épargne-logement ne constitue pas du tout une faille pour échapper aux impôts.

Le modèle de l'épargne-logement proposé par l'APF Suisse a des effets modérés pour les cantons et il est de surcroît limité dans le temps. Il peut être facilement transposé dans le système fiscal en vigueur. La déduction fiscale est modeste, surtout si on tient compte des effets et avantages économiques de ce modèle. L'initiative contraint la Confédération et les cantons d'introduire l'épargne-logement. Elle tient donc aussi compte de l'harmonisation fiscale.

### b) Quote-part de propriété foncière excessivement basse: il est temps d'agir

Par rapport à ses voisins, la Suisse affiche une quote-part de propriété foncière extrêmement basse, soit seulement 39%, et cela malgré son exceptionnelle prospérité. Cela signifie que plus de 60% des Suissesses et des Suisses sont locataires. Dans certains pays européens, la proportion de propriétaires de leur logement dépasse 80%, c'est-à-dire que plus de 80% de la population habite dans ses propres murs. La Suisse est en dernière position dans ce classement, loin derrière ses voisins européens. Conclusion: il est grand temps que la Suisse lance un véritable programme de promotion de l'accession à la propriété du logement.

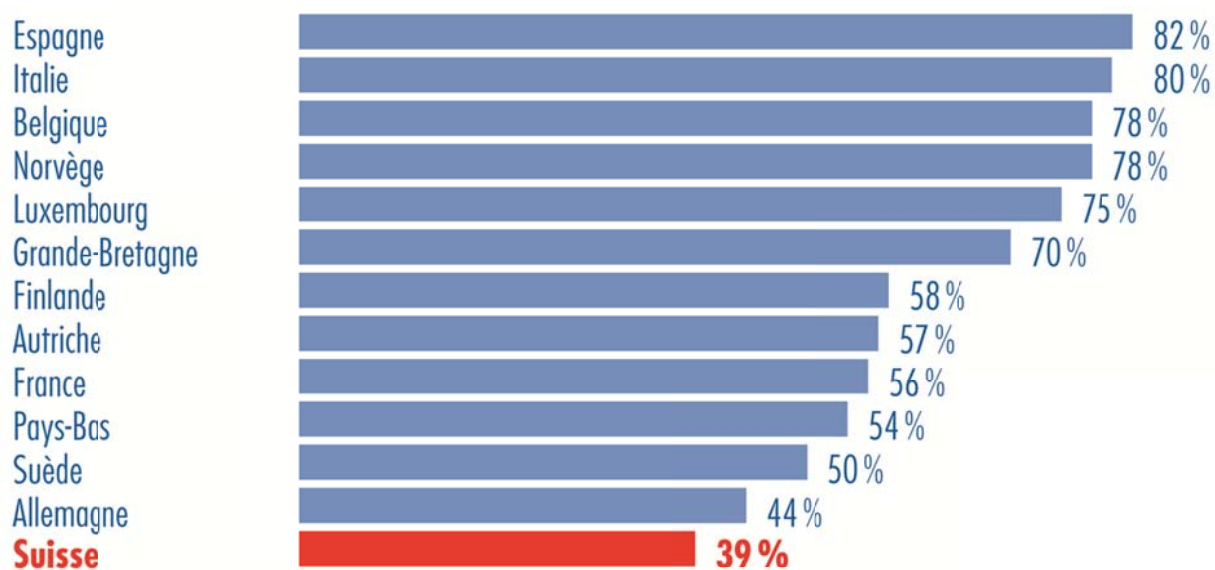


Figure: Quote-part de la propriété foncière en comparaison internationale

### c) Le prélèvement anticipé des avoirs de prévoyance vieillesse n'offre pas une alternative valable

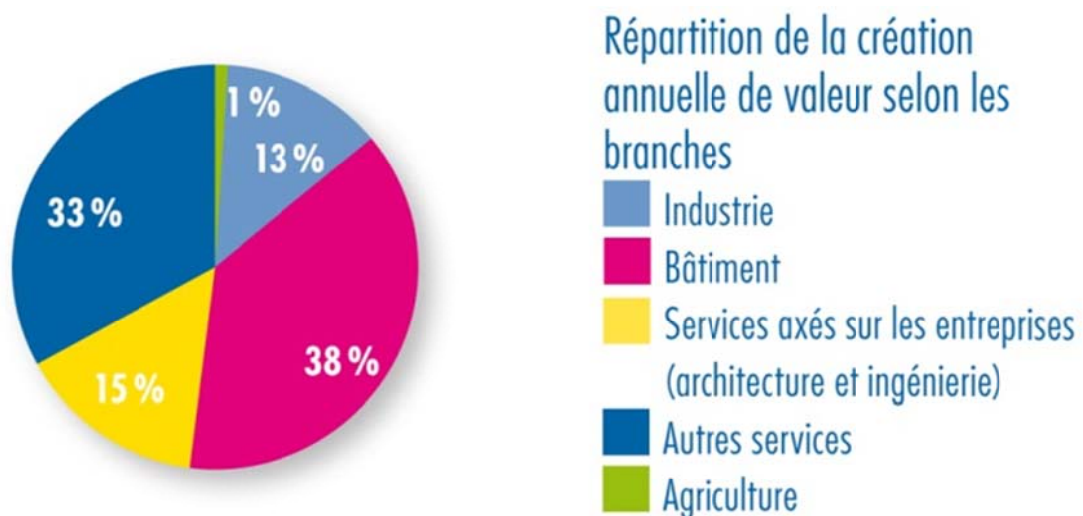
La possibilité de prélever de manière anticipée les avoirs de la prévoyance vieillesse n'est pas un authentique encouragement de l'accession à la propriété du logement. Ce mode de financement met à contribution les fonds des caisses de pension, ce qui est une erreur. La prévoyance vieillesse et la promotion de la propriété foncière sont deux mandats constitutionnels distincts. De plus, le prélèvement de ces avoirs est soumis à certaines restrictions et il est fiscalement imposé. Ce procédé n'est pas un véritable encouragement de l'accession à la propriété du logement et il affaiblit de surcroît le système de la prévoyance vieillesse.

Dans son rapport du 24 décembre 2011 sur l'avenir du 2<sup>e</sup> pilier, le Conseil fédéral a proposé au Parlement de restreindre la possibilité de prélever les avoirs des caisses de retraite pour financer l'acquisition d'un logement. Cette possibilité étant fréquemment exploitée par les acheteurs de biens-fonds, sa limitation porte un coup sévère à l'encouragement constitutionnellement exigé de l'accession à la propriété du logement. Dans ces conditions, l'épargne-logement est plus nécessaire que jamais, faute de quoi l'achat d'une maison ou d'un appartement à usage personnel sera encore plus difficile qu'aujourd'hui. L'épargne-logement doit compléter le système actuel du prélèvement anticipé des avoirs de la prévoyance vieillesse.

### 3. Soutenir les arts et métiers

#### a) Les arts et métiers profitent également

L'épargne-logement offre des impulsions supplémentaires au secteur du bâtiment et génère ainsi de nouvelles créations de valeurs (effets sur l'immobilier, la planification et le bâtiment). Les arts et métiers bénéficient ainsi d'un surcroît de commandes. Les activités supplémentaires qui en résultent consolident l'emploi et animent l'économie. Une étude récente réalisée par le bureau Rütter&Partner/pom+ (2012) arrive à la conclusion que le modèle d'épargne-logement APF produit des commandes supplémentaires et récurrentes pour environ un demi-milliard de francs par an et génère quelque 5000 nouveaux emplois. Et le bâtiment n'est pas seul à en profiter. Des nombreuses branches bénéficient des effets de l'épargne-logement comme le montre le graphique suivant:



Source: étude Rütter & Partner 2012

#### b) Tout le monde profite des effets économiques positifs

L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" influence le produit fiscal. Il faut bien distinguer entre les pertes fiscales à courte échéance et les produits fiscaux à long terme. Le message du Conseil fédéral concernant les deux initiatives sur l'épargne-logement propose une estimation grossière des effets fiscaux de ces modèles (FF 2009 6975): les pertes fiscales annuelles à court terme au niveau de l'impôt cantonal sur le revenu sont estimées à seulement 96 millions de francs pour tous les cantons alors que dans l'impôt fédéral direct elles ne représentent que 36 millions. Face à la somme des recettes fiscales de la Confédération, des cantons et des communes, soit 52,6 milliards de francs, ces pertes font moins de 0,25% du produit fiscal.

L'effet positif de cette mesure est beaucoup plus important, si bien qu'à long terme l'épargne-logement est même une bonne affaire pour le fisc. Grâce aux activités économiques supplémentaires générées par cette institution, les cantons et les communes bénéficient, avec un décalage de quelques années, de rentrées fiscales supplémentaires. Les pertes fiscales à court terme sont donc compensées à longue échéance. L'étude Rütter&Partner/pom+ constate que l'initiative APF déclenche un effet fiscal positif pour la Confédération et les cantons, et cela même dans le scénario le plus désavantageux. Il existe cependant des différences entre la Confédération et les cantons: la Confédération bénéficierait de recettes supplémentaires de l'ordre de 22 à 26 millions de francs (la TVA notamment) alors que les cantons subiraient globalement un petit manque à gagner de 6 à 9

millions de francs. Globalement, donc, cette étude scientifique prévoit un solde fiscal positif d'environ 16 millions de francs.

Les expériences faites avec vingt années d'épargne-logement dans le canton de Bâle-Campagne (valeurs moyennes) confirment les conclusions de cette étude. 570 emplois à plein temps ont été durablement garantis grâce à un volume de construction supplémentaire de 72 millions de francs. Les pertes fiscales de 4,5 millions de francs sont plus que compensées par des recettes annuelles de 6,2 millions, d'où un bonus de 1,7 million pour la caisse de l'Etat (source: étude Prof. Dr. Studer / Dr. Füg 2005). L'épargne-logement est donc aussi intéressante pour le fisc.

En analysant la crise hypothécaire américaine, force est de constater qu'une des principales causes de cette débâcle était l'endettement excessif des ménages américains. Il est donc judicieux de réduire la dette hypothécaire pour endiguer les risques économiques qui en résultent. L'épargne-logement déploie des effets utiles également à ce niveau en augmentant les fonds propres dont disposent les acheteurs de bien-fonds.

## Questions / Réponses

Question	Réponse
Les riches ne sont-ils pas les premiers à profiter de l'épargne-logement?	Non, la plupart des personnes riches ont déjà acquis un logement, si bien qu'ils ne peuvent pas recourir à l'épargne-logement. Et ceux qui n'ont pas de maison ou d'appartement ne voudront guère attendre dix ans. L'analyse des expériences faites avec vingt années d'épargne-logement dans le canton de Bâle-Campagne montre que ce sont avant tout les classes moyennes qui profitent de l'épargne-logement.
Le 11 mars 2012 le peuple et les cantons ont déjà rejeté une initiative épargne-logement. Pourquoi insister encore?	C'est le Conseil fédéral qui a décidé de ne pas soumettre simultanément les deux initiatives au peuple et aux cantons. L'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" se distingue de l'initiative épargne-logement rejetée en mars en ce sens qu'elle prévoit des déductions fiscales plus modiques. Elle est plus modérée et répond aux exigences de l'harmonisation fiscale. Les citoyennes et les citoyens votent donc sur une initiative épargne-logement optimisée.
Si quelqu'un économise durant plusieurs années dans le système de l'épargne-logement, mais utilise ensuite cet argent à d'autres fins, comment sera-t-il imposé? Payera-t-il autant d'impôts qu'il a économisés durant ces années, payera-t-il plus ou moins d'impôts?	L'initiative de l'APF Suisse ne s'exprime pas à ce sujet. Il appartiendra au législateur de régler ces détails au niveau de la loi. Ce qui est certain, c'est qu'en pareil cas l'épargnant sera imposé après coup.
Pourquoi l'initiative de l'APF Suisse contraint-elle tous les cantons à introduire l'épargne-logement?	L'APF Suisse veut que l'épargne-logement soit ouverte à tous les habitants du pays. Un mode facultatif exigerait éventuellement deux votations: une sur la modification constitutionnelle au niveau fédéral, une autre dans les cantons souhaitant introduire l'épargne-logement. Cette procédure est compliquée et onéreuse. En outre, le Conseil des Etats a voulu que l'épargne-logement soit conforme à l'harmonisation fiscale. Le modèle d'épargne-logement obligatoire de l'APF Suisse répond aux exigences de l'harmonisation fiscale.
Si, grâce à l'épargne-logement, un nombre accru de personnes cherchent à acheter une maison ou un appartement, cela ne va-t-il pas provoquer une hausse des prix immobiliers? Cela pourrait-il même déclencher une bulle immobilière?	Les prix immobiliers sont toujours soumis à des variations. Les principaux facteurs influençant les prix immobiliers sont la situation de l'immeuble et la charge fiscale locale, la situation économique générale ainsi que le niveau des taux hypothécaires. Le volume de l'offre (activité de construction) et la demande (croissance de la population) jouent également un rôle. L'influence de l'épargne-logement sur la formation des prix immobiliers est trop faible

	pour jouer un rôle à côté des facteurs susmentionnés.
L'initiative populaire "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" n'a-t-elle des effets que sur les impôts communaux et cantonaux ou influence-t-elle aussi l'impôt fédéral direct?	L'initiative populaire vise une modification aussi bien de l'impôt fédéral direct que des impôts cantonaux et communaux.
Cette initiative ne privilégie-t-elle pas tout simplement les propriétaires immobiliers?	Non, cette initiative ne concerne que les locataires et les jeunes familles, mais non pas les propriétaires immobiliers.
La Suisse est un peuple de locataires. Cette initiative n'est-elle pas inutile puisque la propriété immobilière n'est pas aussi demandée qu'on veut bien le dire?	Environ 76% des citoyennes et citoyens de ce pays rêvent d'habiter dans leurs propres murs. La propre maison ou le propre appartement joue un grand rôle dans la vie des gens. Le modèle d'épargne-logement de l'APF vise précisément à aider un maximum de personnes, des jeunes familles surtout, à réaliser ce rêve.
Pourquoi ne se contente-t-on pas d'utiliser le deuxième ou le troisième pilier pour encourager l'accession à la propriété du logement? Un nouvel article constitutionnel provoquera une foule de nouvelles lois et gonflera la bureaucratie alors qu'il faut plutôt chercher à alléger le système.	La propriété immobilière en tant que prévoyance vieillesse doit être considérée comme un complément au deuxième et au troisième pilier. Des fonds prélevés dans le deuxième ou le troisième pilier pour acquérir un logement sont soumis à impôt. De plus, les rentes en seront réduites. L'épargne-logement vise précisément à éviter ces inconvénients. La prévoyance vieillesse obligatoire doit conserver son objectif initial. De plus, le Conseil fédéral souhaite restreindre la possibilité de recourir aux avoirs de la prévoyance vieillesse pour acquérir un logement. L'épargne-logement est donc d'autant plus importante.
Que répondez-vous à l'argument selon lequel cet article constitutionnel viole le principe de l'égalité des droits?	L'épargne-logement n'est absolument pas concernée par le principe de l'égalité des droits. Des déductions fiscales sont également accordées dans d'autres domaines comme par exemple les mesures énergétiques et environnementales, les dons, le 3 <sup>e</sup> pilier, etc. Il est abusif de recourir à l'égalité des droits pour argumenter contre l'épargne-logement. Une égalité absolue n'est exigée que dans un petit nombre de domaines juridiques, par exemple en matière de droits politiques. Pour le reste, on se réfère toujours à l'égalité relative des droits selon laquelle les personnes ont droit à un traitement égal dans des conditions comparables. L'épargne-logement ne viole donc pas l'égalité des droits. L'application stricte et générale de ce principe empêcherait d'ailleurs toute autre forme de soutien public.
Ces déductions fiscales n'entraînent-elles pas des pertes fiscales?	Les activités économiques supplémentaires qui résultent de l'épargne-logement profitent non seulement au bâtiment, mais aussi à d'autres

	<p>branches. Une étude récente prévoit des commandes supplémentaires pour un montant d'un demi-milliard de francs et la création de 5000 nouveaux emplois. Les collectivités publiques profitent à leur tour des gains réalisés par l'économie privée sous la forme d'impôts et de redevances. Globalement, la baisse des recettes fiscales provoquée par l'épargne-logement est plus que compensée par les rentrées fiscales supplémentaires générées à long terme. Une récente étude scientifique confirme ce constat.</p>
<p>Les riches ne sont-ils pas privilégiés par l'épargne-logement? La progression des impôts fait que les plus riches profitent le plus des déductions fiscales. En outre, les couches les moins aisées ne peuvent pas s'offrir un logement même en recourant à l'épargne-logement.</p>	<p>En pour-cent, les bas revenus profitent plus des déductions pour l'épargne-logement que les hauts revenus. L'expérience pratique montre que l'épargne-logement est surtout utile aux revenus moyens. Le revenu imposable moyen d'un épargnant-logement du canton de Bâle-Campagne est de 56 000 francs. 71% des épargnants-logement disposent d'un revenu imposable inférieur à 100 000 francs par an. La majorité des ménages ayant un revenu élevé possèdent déjà leur logement et ne peuvent donc pas profiter de l'épargne-logement. Cette initiative n'est donc nullement un cadeau fait aux riches.</p>
<p>Comment allez-vous compenser les pertes fiscales? Les cantons seront les premiers à subir les effets de ces pertes?</p>	<p>Les pertes fiscales à court terme sont de 96 millions de francs pour tous les cantons, ce qui est très peu. A long terme, la baisse des recettes fiscales se limite à 6 – 9 millions de francs pour tous les cantons. Compte tenu de tous les niveaux de l'Etat, il faut même s'attendre à des recettes supplémentaires. A long terme, les cantons n'y perdront quasiment rien.</p>
<p>Selon l'Office fédéral de la statistique, les ménages ayant un revenu annuel brut de 93 000 francs peuvent tout au plus économiser 5688 francs. Cela ne fait même pas 60 000 francs sur la durée de dix ans prévue par l'initiative. Cette somme ne suffit évidemment pas à acheter un logement. Cette initiative ne défavorise-t-elle donc pas les personnes qui ne peuvent pas profiter de l'épargne-logement pour des raisons financières?</p>	<p>Non, il n'en est rien. De nombreux ménages ont déjà des économies et ne commencent pas à zéro. Dans ces situations, les fonds supplémentaires réunis grâce à l'épargne-logement peuvent être déterminants quant à l'achat d'un logement. L'épargne-logement est donc aussi utile aux personnes qui, après dix ans, ont pu économiser 60 000 francs. Les personnes souhaitant réaliser leur rêve d'habiter dans leurs propres murs renoncent souvent à beaucoup de choses pour réunir les fonds nécessaires.</p>
<p>Malgré son système d'épargne-logement et sa bonne situation économique (proximité de la ville de Bâle), le canton de Bâle-Campagne n'affiche pas une des quotes-parts de propriété foncière les plus élevées du pays. Est-ce à dire que l'épargne-logement n'est pas aussi utile</p>	<p>En observant l'évolution de la proportion de propriétaires de leur logement depuis l'introduction de l'épargne-logement à Bâle-Campagne, on constate une forte augmentation de ce taux, soit de 30 à 40%.</p>

qu'on le prétend?	
L'épargne-logement ne risque-t-elle pas de déformer les choix de consommation des ménages en ce sens que la propriété foncière est préférée à d'autres dépenses comme le loyer et d'autres consommations?	Le comportement humain est déterminé par des impulsions. L'épargne-logement donne de nouvelles impulsions à l'encouragement de l'accession à la propriété du logement. Les déductions fiscales répondent généralement au même principe: elles génèrent des impulsions pour inciter les citoyennes et les citoyens à agir dans un certain sens. La liberté de chacun de choisir entre un logement loué et un logement en propriété n'est pas touchée.
Comment vérifiera-t-on qu'il s'agit bien d'une première acquisition d'un logement? Comment vérifiera-t-on l'utilisation conforme des fonds épargnés? Comment imposera-t-on le capital épargné, mais non utilisé à la fin prévu?	L'initiative APF ne règle pas ces questions de détail. Nous avons affaire ici à une initiative constitutionnelle qui ne peut pas contenir tous les détails à régler au niveau législatif.  Ces questions devront être réglées dans les dispositions d'exécution de l'article constitutionnel (loi et ordonnance). Le Conseil fédéral et le Parlement disposeront d'une importante marge de manœuvre à cet effet.



## Annexe

### a) Enoncé de l'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement"

#### Initiative populaire fédérale

I.

La Constitution fédérale du 18 avril 1999 est modifiée comme suit:

#### **Art. 108a (nouveau) Encouragement de la propriété du logement par l'épargne-logement**

<sup>1</sup> La Confédération et les cantons encouragent l'acquisition d'un logement à usage personnel en favorisant l'épargne-logement.

<sup>2</sup> Ce faisant, ils respectent les principes suivants :

1. tout contribuable domicilié en Suisse peut déduire de ses revenus imposables, à concurrence de 10 000 francs par an, l'épargne affectée à l'acquisition à titre onéreux d'un premier logement situé en Suisse qu'il habitera durablement ; les époux faisant l'objet d'une imposition commune peuvent chacun faire valoir cette déduction ; la Confédération adapte périodiquement le montant maximal déductible au renchérissement ; le contribuable peut faire valoir cette déduction pendant dix ans au plus ;
2. pendant la durée de l'épargne-logement, le capital d'épargne et les intérêts servis sur ce capital sont exonérés de l'impôt sur la fortune et de l'impôt sur le revenu ;
3. à l'échéance de la durée maximale d'épargne, seule l'imposition du montant consacré à l'acquisition d'un logement qui sera habité durablement par son propriétaire est reportée.

II.

Les dispositions transitoires de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 sont modifiées comme suit:

#### **Art. 197, ch. 8 (nouveau)**

8. Disposition transitoire ad art. 108a (Encouragement de la propriété du logement par l'épargne-logement)

La Confédération et les cantons règlent l'épargne-logement dans les cinq ans à compter de l'acceptation de l'art. 108a par le peuple et les cantons. Si les dispositions législatives pertinentes ne sont pas encore en vigueur à cette date, l'art. 108a s'appliquera directement.

### b) Objectifs de l'initiative

Déposée le 23 janvier 2009, l'initiative populaire fédérale "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement" de l'APF Suisse vise à introduire dans toute la Suisse – donc de manière contraignante pour la Confédération et les cantons – un modèle d'épargne-logement. L'APF Suisse souhaite que toutes les personnes domiciliées en Suisse puissent profiter des avantages évidents de l'épargne-logement et éviter que certains cantons puissent priver leurs habitants de ces avantages.

La proportion de propriétaires de leur logement est extrêmement basse en Suisse, soit de 39% seulement. Inversement, une forte majorité des citoyennes et de citoyens (76%) rêvent d'habiter un jour dans leurs propres murs. L'épargne-logement contribue à réaliser ce rêve. Le modèle proposé par l'APF Suisse autorise une déduction maximale de 10 000 francs ans (20 000 francs pour un couple marié) du revenu imposable pendant une période de 10 ans au plus. Le capital économisé et les intérêts qu'il rapporte sont libérés durant dix ans au maximum de l'impôt sur le revenu et la fortune.

## **c) Position du Conseil fédéral et du Parlement**

### **Conseil fédéral**

Le 25 février 2009, soit juste 5 jours (!) après l'aboutissement de l'initiative, le Conseil fédéral s'est prononcé contre l'initiative populaire "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement". Il a aussi renoncé à préparer un contreprojet. Dans son message du 18 septembre 2009, le Conseil fédéral a recommandé au Parlement de rejeter l'initiative.

Le gouvernement justifie son refus en affirmant qu'il n'est pas nécessaire d'introduire un nouvel instrument privilégiant fiscalement l'encouragement de la propriété du logement. Pour lui, la possibilité de prélever de manière anticipée les avoirs du deuxième et du troisième pilier est suffisante.

Le Conseil fédéral a décidé de soumettre au peuple les deux initiatives pour l'épargne-logement à des dates différentes. La votation populaire sur l'initiative de la Société suisse pour l'épargne-logement a eu lieu le 11 mars 2012, celle sur l'initiative de l'APF a été fixée au 17 juin 2012. Ce processus entrave l'expression libre et fidèle de la volonté populaire. Il est extrêmement déconcertant pour le votant que de se voir présenter à bref intervalle deux normes constitutionnelles sur la même matière (l'épargne-logement), mais qui se complètent en partie. En faisant voter les deux projets le même jour, le Conseil fédéral aurait offert au souverain un véritable choix entre deux variantes d'épargne-logement. Dans son projet du 24 décembre 2011 du rapport à l'intention du Parlement sur l'avenir du 2<sup>e</sup> pilier, le gouvernement propose de restreindre la possibilité de prélever de manière anticipée les avoirs de la prévoyance vieillesse pour financer l'acquisition d'un logement. C'est dire que l'avenir de cet instrument encourageant la propriété du logement est compromis.

### **Parlement**

Le 18 février 2010, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-CN) a recommandé à son plénum de soutenir les deux initiatives sur l'épargne-logement. La Grande Chambre a suivi cet avis le 18 mars 2010 à une forte majorité. Les deux initiatives pour l'épargne-logement ont recueilli les deux tiers des voix des élus. A relever cependant que la proposition de l'APF Suisse l'a emporté, le Parlement la jugeant plus réfléchie que l'autre.

Le 17 juin 2011, le Conseil des Etats a rejeté son propre contreprojet aux initiatives sur l'épargne-logement. Il est infiniment regrettable que la Petite Chambre n'ait pas compris la nécessité de faire enfin agir la Confédération dans ce domaine. L'encouragement de l'accession à la propriété du logement est en effet fort bien reçu par la population. Le Conseil des Etats a préféré maintenir le statu quo, ratant du même coup une occasion de promouvoir la propriété du logement.

Le Conseil national et le Conseil des Etats ayant des avis différents, la Conférence de conciliation a dû intervenir. Elle a fini par recommander aux deux chambres d'approuver l'initiative "Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement". S'entêtant dans son refus, le Conseil des Etats a rejeté par 24 voix contre 16 la proposition de la Conférence de conciliation.

La divergence étant maintenue, le Parlement n'a pas donné de consigne en vue de la votation sur l'épargne-logement. Le Conseil fédéral a décidé de publier tout de même une recommandation bien que la loi lui interdise d'annoncer une position divergente de celle du Parlement.

#### **d) Position des partis politiques**

Alors que l'UDC, le PLR, le PDC, le PDB et l'UDF voient dans l'épargne-logement un instrument permettant de corriger enfin la proportion excessivement basse de propriétaires de logement en Suisse (39% seulement), le PS et les Verts n'en veulent pas. Ces milieux continuent d'affirmer que l'épargne-logement sert uniquement les intérêts des riches alors que les expériences faites dans le canton de Bâle-Campagne prouvent qu'il n'en est rien. Les Verts libéraux et le PDB sont divisés.

#### **e) L'épargne-logement ne complique pas le système fiscal**

Les adversaires de l'épargne-logement répètent constamment que cet instrument complique un système fiscal déjà fort complexe. On ne voit pas comment ils en arrivent à ce constat qui repose sur aucun fondement.

Les expériences faites dans le canton de Bâle-Campagne prouvent à l'évidence que l'épargne-logement ne complique absolument pas le système fiscal. Pour faire valoir son droit à la déduction fiscale, le contribuable doit verser l'argent sur un compte épargne-logement séparé. A la fin de l'année, la banque envoie à son client un extrait de compte que le contribuable ajoute à sa déclaration d'impôt. Il est donc complètement déplacé de parler d'une complication du système.

#### **f) L'épargne-logement ne viole pas le principe de l'égalité des droits**

L'argument du Conseil fédéral selon lequel ce projet viole le principe de l'égalité des droits est tout aussi infondé. D'ailleurs, une initiative constitutionnelle ne peut pas être anticonstitutionnelle. Cette argumentation constitue une négation de la démocratie directe.